



Mikołów, dnia 13 lipca 2026 roku

BGO.6220.3.2026.MS

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2; art. 73 ust. 1; art. 74 ust. 3a; art. 75 ust. 1 pkt 4; art. 80 ust. 2; art. 84 ust. 1, 1a i 2 oraz art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670), a także § 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku JBS NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49”.

Stwierdzam:

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „ Budowie zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49”.
- II. Określam następujące warunki i wymagania na etapie realizacji przedsięwzięcia polegającego na: „ Budowie zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49”.
1. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie wycieku za pomocą odpowiednich sorbentów, które po wykorzystaniu zostaną przekazane wyspecjalizowanym firmom);
2. Zanieczyszczony substancjami ropopochodnymi grunt należy wybrać i przekazać do neutralizacji uprawnionym podmiotom;
3. Zaplecze budowy, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym i szczelnym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu;
4. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu;
5. We wszystkich ww. miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;
6. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego;

7. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ograniczyć wpływ prac do terenu działek inwestycyjnych; wody z odwodnienia odprowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
8. Odpady powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia magazynować w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego oraz powstawanie odcieków,
9. Regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe, a odpady z czyszczenia przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia.
10. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
11. Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:
- a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzcinowych,
 - b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,
 - c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,
 - d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
12. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia:
- a) prace muszą być prowadzone w sposób umożliwiający spontaniczne przemieszczanie się zwierząt ze stref zagrożenia np. poprzez zastosowanie łagodnych (ścinianych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt lub też ich zabezpieczanie siatką (o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysokości co najmniej 50 cm, z przewieszką o wysokości co najmniej 10 cm, skierowaną „na zewnątrz” od placu budowy, wkopanej w ziemię na głębokość 30 cm),
 - b) jeżeli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta przedostaną się na plac budowy należy je uwolnić. Uwolnione zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych.
13. Prace przygotowawcze przed rozpoczęciem inwestycji oraz roboty ziemne w fazie jej realizacji należy prowadzić po uprzednim sprawdzeniu przez nadzór przyrodniczy czy na powierzchni terenu objętego oddziaływaniem znajdują się chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska i stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów nie zidentyfikowane w trakcie badań terenowych. Kontrolę należy przeprowadzić nie wcześniej niż na 2 tygodnie przed rozpoczęciem robót. W przypadku ich stwierdzenia nadzór przyrodniczy zadecyduje o dalszym sposobie postępowania, m. in. o konieczności uzyskania odpowiedniego zezwolenia na czynności podlegające zakazom tj. na zniszczenie lub przesadzenie. Dopiero po uzyskaniu tej zgody będzie można przystąpić do prac przygotowawczych i robót ziemnych.
14. Zaplecze budowy zorganizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od cieków wodnych.

Uzasadnienie:

Uzasadnienie prawne:

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczęto na wniosek Strony zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670), zwanej dalej

jako „ustawa ooś”, z uwzględnieniem wymogów zawartych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zwanej dalej ustawą KPA.

W myśl **art. 71 ust. 1** ustawy ooś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, którą zgodnie z **art. 75 ust. 1 pkt 4** ww. ustawy wydaje Burmistrz Mikołowa.

Z kolei **art. 71 ust. 2 pkt 2** ustawy ooś stanowi, iż uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), przedsięwzięcie to kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji administracyjnych enumeratywnie wymienionych w treści **art. 72 ust. 1 pkt 1-27** oraz **art. 72 ust. 1a i 1b** ustawy ooś, przy czym wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się w przypadkach wymienionych w ust. 2 i ust. 2a ww. artykułu. W myśl **art. 72 ust. 3** ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b. Powyższy termin, zgodnie z ust. 4 ww. artykułu może zostać wydłużony do 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzyma przed upływem terminu, o który mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z **art. 80 ust. 2** ustawy ooś, Burmistrz właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.

Zgodnie z **art. 84 ust. 1** ustawy ooś w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 i 1a ustawy ooś.

Jednocześnie, na podstawie **art. 84 ust. 1a** ustawy ooś w decyzji, o której mowa w ust. 1, właściwy organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub lit. c lub nałożyć obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub lit. c.

Obligatoryjnie (art. 84 ust. 2 ustawy ooś) charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z **art. 85 ust. 2 pkt 2** ustawy ooś uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zacytowanie przepisów prawa, na podstawie których wydano niniejszą decyzję:

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 670).

■ **art. 71 ust. 1 ust. 2 pkt 2**

1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.
2. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

■ **art. 73 ust. 1**

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

■ **art. 74 ust. 3a**

Stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

■ **art. 75 ust. 1 pkt 4**

1. Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest:
4) wójt, burmistrz, prezydent miasta – w przypadku pozostałych przedsięwzięć.

■ **art. 80 ust. 2**

2. *Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.*

■ **art. 84 ust 1, 1a, 2**

1. W przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 i 1a.
1a. W decyzji, o której mowa w ust. 1, właściwy organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c, lub nałożyć obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c.
2. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

■ **art. 85 ust. 1 i ust 2 pkt 2**

1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia.
2. Uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać:
2) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust.1, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.):

§ 3 ust. 1 pkt 58b,

garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Uzasadnienie faktyczne:

Na podstawie postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach z dnia 5 lutego 2026 roku znak: SKO.OSW/41.9/6/2026/363/AK Burmistrz Mikołowa został wyznaczony do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu,

drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49”.

W dniu 23 grudnia 2025 roku do Urzędu Miasta w Tychach wpłynął wniosek inwestora JBS Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49”.

Pismem z dnia 17 lutego 2026 roku działająca z upoważnienia Prezydenta Miasta Tychy Pani Anna Warzecha pełniąca funkcję Naczelnika Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa /data wpływu 25 lutego 2026 roku/, znak: RKO.6220.31.2025.AŻP, przekazała do tut. urzędu akta sprawy.

Pismem z dnia 3 marca 2026 roku Burmistrz Mikołowa wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia braków we wniosku oraz uiszczenia opłat za wydanie decyzji.

Pismem z dnia 3 marca 2026 roku Burmistrz Mikołowa wystąpił do Prezydenta Miasta Tychy o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub informacji o jego braku.

W dniu 11 marca 2026 roku Prezydent Miasta Tychy przesłał wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 13 lipca 2026 roku wpłynęło pismo Inwestora z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji oraz uzupełnieniem wniosku.

Do wniosku inwestora JBS NIERUCHOMOŚCI sp. z o.o., ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice z dnia 23 grudnia 2025 roku, zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy ooś dołączono:

- kartę informacyjną przedmiotowego przedsięwzięcia (wersja papierowa – 1 szt. oraz wersja elektroniczna – 4 szt.),
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie,
- mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1,
- wypis z rejestru gruntów w postaci papierowej, wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie,
- potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji określającej środowiskowe uwarunkowania (205 zł).

Wnioskodawca wykazał, iż niniejsza decyzja jest niezbędna do uzyskania decyzji wymienionej w art. 72 ustawy ooś, tj. pozwolenia na budowę o którym mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, Stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust.1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Organ ustalając Strony w toczącym się postępowaniu zbadał, które przesłanki wynikające z zapisów art. 74 ust. 3a ww. ustawy ooś, będą brane pod uwagę. Wobec powyższego ustalono, iż Stronami postępowania o wydanie niniejszej decyzji będą: Wnioskodawca oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie

oddziaływać przedsięwzięcie, tj. posiadacze działek znajdujących się w odległości do 100 metrów od działek na których ma być realizowane przedsięwzięcie. Z przedłożonych dokumentów wynika, że w wyniku realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia nie będą przekroczone standardy jakości środowiska na nieruchomościach innych, aniżeli działki, na których będzie ono realizowane. Ponadto, Burmistrz Mikołowa analizując zgromadzone materiały, nie stwierdził, aby występował zasięg znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, na inne nieruchomości, niż te wymienione powyżej, które mogłoby wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ich aktualnym przeznaczeniem.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasięg planowanej inwestycji oraz analizując dane zawarte w załączonej do wniosku karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz pozostałych dokumentach, Organ ustalił krąg Stron postępowania. Ustalono iż liczba stron w postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekracza 10.

Obwieszczeniem z dnia 25 marca 2026 roku, Burmistrz Mikołowa poinformował Strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Burmistrz Mikołowa pismami z dnia 30 marca 2026 roku, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy OOS zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach, z prośbą o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W dniu 15 kwietnia 2026 roku wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach znak: NS-ZNS.9011.2.25.2026, w której wyraża opinię, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 kwietnia 2026 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach zwrócił się do Burmistrza Mikołowa o informację, czy jest prowadzone postępowanie o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z 2025 roku.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2026 roku Burmistrz Mikołowa poinformował Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, że jest to nowe postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach informując jednocześnie o różnicy w zakresie wniosku o wydanie decyzji.

W dniu 13 maja 2026 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach poinformował o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia wniosku ze względu na skomplikowany charakter sprawy.

W dniu 22 maja 2026 roku wpłynęła opinia Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach z dnia 20 maja 2026 roku znak: CK.ZZŚ.4130.1.74.2026.KR w której wyraża opinię, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa zespołu parkingów naziemnych i podziemnych na cele inwestycji pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49 nie ma obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił następujące warunki dla przedmiotowego przedsięwzięcia:

1. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie wycieku za pomocą odpowiednich sorbentów, które po wykorzystaniu zostaną przekazane wyspecjalizowanym firmom);
2. Zanieczyszczony substancjami ropopochodnymi grunt należy wybrać i przekazać do neutralizacji uprawnionym podmiotom;
3. Zaplecze budowy, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym i szczelnym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu;
4. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu;
5. We wszystkich ww. miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia,

mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;

6. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego;

7. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ograniczyć wpływ prac do terenu działek inwestycyjnych; wody z odwodnienia odprowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

8. Odpady powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia magazynować w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego oraz powstawanie odcieków,

9. Regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe, a odpady z czyszczenia przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia.

W dniu 28 maja 2026 roku do tut. Urzędu wpłynęła informacja Zastępcy Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Regionalnego Konserwatora Przyrody, że na terenie planowanej inwestycji bytują nietoperze.

W dniu 3 czerwca 2026 roku Burmistrz Mikołowa wezwał Inwestora do wykonania inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje specjalistyczne (chiropterologa).

W dniu 3 czerwca 2026 roku Burmistrz Mikołowa przesłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach informację, że wezwał inwestora do wykonania inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje specjalistyczne (chiropterologa).

W dniu 8 czerwca 2026 roku do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach znak: WOOS.4220.148.2026.EGK.3 w którym wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną w Tychach na terenie działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 i 4580/49 nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił następujące warunki dla przedmiotowego przedsięwzięcia:

1. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.

2. Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:

a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzciniowych,

b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,

c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,

d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.

3. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia:

a) prace muszą być prowadzone w sposób umożliwiający spontaniczne przemieszczanie się zwierząt ze stref zagrożenia np. poprzez zastosowanie łagodnych (ścinanych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt lub też ich zabezpieczanie siatką (o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysokości co najmniej 50 cm, z przewieszką o wysokości co najmniej 10 cm, skierowaną „na zewnątrz” od placu budowy, wkopanej w ziemię na głębokość 30 cm),

b) jeżeli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta przedostaną się na plac budowy należy je uwolnić. Uwolnione zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych.

4. Prace przygotowawcze przed rozpoczęciem inwestycji oraz roboty ziemne w fazie jej realizacji należy prowadzić po uprzednim sprawdzeniu przez nadzór przyrodniczy czy na powierzchni terenu objętego oddziaływaniem znajdują się chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska i stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów nie zidentyfikowane w trakcie badań terenowych. Kontrolę należy przeprowadzić nie wcześniej niż na 2 tygodnie przed rozpoczęciem robót. W przypadku ich stwierdzenia nadzór przyrodniczy zdecyduje o dalszym sposobie postępowania, m. in. o konieczności uzyskania odpowiedniego zezwolenia na czynności podlegające zakazom tj. na zniszczenie lub przesadzenie. Dopiero po uzyskaniu tej zgody będzie można przystąpić do prac przygotowawczych i robót ziemnych.

5. Zaplecze budowy zorganizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od cieków wodnych.

W dniu 24 czerwca 2026 roku do tut. Urzędu wpłynęła ekspertyza chiropterologiczna sporządzona na potrzeby tego postępowania.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku, w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś.

Uwzględniając powyższe, oraz uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, usytuowanie poza terenami wymagającymi specjalnej ochrony, przewidywany rodzaj i skalę oddziaływania, a także biorąc pod uwagę zakres przedsięwzięcia oraz kierując się opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach, Burmistrz Mikołowa stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Podejmując takie rozstrzygnięcie organ dokonał wnikliwej analizy zgromadzonych dokumentów, uwzględniając łącznie następujące uwarunkowania:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie;

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 4580/49 w Tychach, obręb 0001. Działki położone są w województwie śląskim, w zachodniej części Miasta Tychy. Powierzchnia działek wynosi około 3,1025 ha. W ramach realizacji planowanej inwestycji Inwestor zaplanował pięć etapów, zgodnie z poniższym rysunkiem.



Na etapie I wybudowane zostaną budynki A1, A2. Na etapie II powstaną budynki A3 i A4. Na III etapie powstanie budynek B1. W IV etapie zostaną wybudowane budynki C1, C2 oraz parkingi. Na V etapie powstaną budynki C3, D1 oraz U1. W ramach realizacji inwestycji zaplanowano wybudowanie 642 miejsc parkingowych. W poniższej tabeli przedstawiono liczbę miejsc naziemnych i podziemnych.

Etap	Liczba miejsc postojowych	Na terenie	W garażu podziemnym
Etap I	133	74	59
Etap II	114	58	56
Etap III	60	30	30
Etap IV	174	103	71
Etap V	161	80	81
SUMA	642	345	297

W ramach planowanego przedsięwzięcia zaplanowano posadowienie parkingów podziemnych i naziemnych o łącznej powierzchni 15 238 m². Inwestycja będzie polegała na budowie parkingów na cele inwestycji polegającej na budowie 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1 budynku usługowego. Inwestycja będzie realizowana etapowo. W ramach inwestycji zaplanowano budowę miejsc postojowych naziemnych i podziemnych (pod budynkami) oraz drogi dojazdowe. Przestrzeń wokół obiektów zostanie zagospodarowana poprzez wykonanie terenów zielonych, terenów zieleni urządzonej, terenów rekreacji z małą architekturą, czy też placów zabaw. W ramach inwestycji wykonanych zostanie 10 garaży podziemnych jednokondygnacyjnych. Parkingi podziemne zostaną zrealizowane w konstrukcji żelbetowej. Wysokość garażu będzie wynosiła do 4 m. Betonowa posadzka parkingu będzie posiadała normatywny spadek, umożliwiając jej odwodnienie. Ścieki z mycia posadzek parkingów podziemnych poprzez odwodnienie kopertowe będą odprowadzane do separatora substancji ropopochodnych, a po podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach gestora sieci. Na wszystkich układach kanalizacji przewidziano zabezpieczenia przeciwcofkowe. W garażach podziemnych projektuje się izolację z wełny mineralnej o funkcji termicznej i akustycznej, która znajdować się będzie pomiędzy pomieszczeniami mieszkalnymi i lokalami usługowymi, a garażem. Garaże wyposażone będą w wentylację mechaniczną nawiewno – wywiewną, grawitacyjną oraz oraz w razie potrzeby – przeciwpożarową. Garaże podziemne budynków powiązane zostaną z drogą wewnętrzną poprzez projektowane rampy zjazdowe. W garażach podziemnych nie przewiduje się żadnych systemów ogrzewania. W garażach podziemnych zostanie zainstalowana instalacja wodna przeciwpożarowa, wyposażona w hydranty wewnętrzne HW33. Instalacja zostanie wykonana z rur stalowych ocynkowanych. W garażach podziemnych zaprojektowano wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną. Nawiew

powietrza świeżego realizowany będzie za pomocą czerpni powietrza, które zaprojektowano w ścianach lub w części bram wjazdowych. W garażach pod sufitem zaprojektowano wentylatory indukcyjne. Wywiew powietrza z garaży za pomocą instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej będzie składał się z: wentylatorów w kanałach (projektowanych na dachach budynków), kanałów wentylacyjnych (prowadzonych w szachtach instalacyjnych, wyprowadzających powietrze z garaży na dach budynków), klap ppoż. oraz krętek wywiewnych (kratki zostaną zlokalizowane w garażach pod sufitem lub na ścianach zewnętrznych budynku).

b. powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Teren inwestycji jest obszarem częściowo zabudowanym (zaplanowano prace rozbiórkowe). Na terenie działek inwestycyjnych znajdują się zadrzewienia. Planuje się niezbędną wycinkę drzew z uwagi na położenie poszczególnych obiektów. Podczas realizacji przedsięwzięcia może się pojawić skumulowane oddziaływanie z innymi realizowanymi przedsięwzięciami (przedsięwzięcia, w trakcie których realizowane mogą być również prace ziemno-budowlane) w sąsiedztwie działek inwestycyjnych w zakresie emisji do powietrza (pochodzącej głównie z transportu oraz użytkowania maszyn i urządzeń budowlanych) oraz emisji hałasu (środki transportu poruszające się po terenie inwestycji, maszyny, urządzenia). Będzie ono miało na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia charakter lokalny, krótkotrwały i przemijający.

Z uwagi na charakter działek i zamysł ich zagospodarowania pod kątem budowy parkingów na cele inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych będzie miała faktycznie charakter etapowy, jednak przewiduje się, że każdy etap budowy i towarzyszące temu przekształcenia powierzchni będą przebiegały mniej więcej w podobnym zakresie prac. W związku z tym wpływ każdego etapu realizacji na zrealizowane obiekty będzie następujący:

- emisja do powietrza: wykorzystany zostanie sprzęt taki jak opisany w KIP ze szczególnym uwzględnieniem ważnych przeglądów technicznych, tak aby nie spowodować zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego. Prace będą realizowane tylko w porze dnia, w godz. 6⁰⁰ - 22⁰⁰. Przewiduje się nieznaczne uciążliwości pod kątem emisji do powietrza, aczkolwiek prace te będą konieczne do wykonania, a uciążliwość wynikająca z emisji do powietrza (głównie zapylenia) będzie tymczasowa, ograniczona do czasu trwania robót i przemijająca wraz z ustaniem tych prac,
- emisja hałasu do środowiska: przewiduje się prowadzenie prac w porze dnia, by zmniejszyć uciążliwość akustyczną, oddziaływanie na klimat akustyczny jest nieuchronne, aczkolwiek nie przewiduje się większej uciążliwości niż wynikająca z tymczasowego charakteru koniecznych prac budowlano- ziemnych.

W celu minimalizacji zarówno oddziaływania w zakresie emisji do powietrza, jak i emisji hałasu do środowiska wykonawca robót będzie stosował:

- unikanie rozsypywania się materiałów pylistych na terenie budowy i drogach dojazdowych,
- przy prowadzeniu prac po dłuższych okresach bez deszczu zraszanie potencjalnych miejsc pylenia za pomocą odpowiednich spryskiwaczy,
- porządkowanie placu budowy z wykorzystaniem sprzętu ograniczającego pylenie,
- dbanie o czystość nawierzchni dróg przy wyjazdach z budowy,
- ograniczenie prędkości pojazdów na terenie budowy,

Gospodarka wodno-ściekowa: ścieki komunalne pracowników będą zbierane w urządzeniach mobilnych (węzły sanitarne mobilne), za których dalsze zagospodarowanie będzie odpowiedzialna firma wynajmująca te obiekty. Nie przewiduje się ani zanieczyszczenia wód gruntowych, ani środowiska gruntowego w wyniku zbierania ścieków komunalnych pracowników budowlanych w węzłach sanitarnych,

Gospodarka odpadami: za powstałe odpady w wyniku prac ziemno-budowlanych na każdym etapie realizacji przedsięwzięcia odpowiedzialny będzie wykonawca robót. W tym zakresie firma ta będzie kierować lub przekazywać wysegregowane odpady odbierającym odpady, którzy będą mieli odpowiednie pozwolenia/zezwoleńia w zakresie gospodarki odpadami i będą posiadali wpis do bazy danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami (BDO). W zakresie powstawania odpadów nie przewiduje się uciążliwości dla mieszkańców istniejących obiektów w sąsiedztwie inwestycji.

Eksploatacja planowanego zamierzenia będzie wiązać się z niewielką emisją do powietrza i emisją hałasu. Zważywszy na dotychczasowy sposób zagospodarowania analizowanego terenu planowane przedsięwzięcie spowoduje lokalny wzrost stężeń zanieczyszczeń emitowanych do powietrza pochodzących ze spalin samochodowych przyszłych mieszkańców obiektów wielorodzinnych i usługowych – jednak nie spowodują one przekroczenia dopuszczalnych norm jakości powietrza – wartości odniesienia i poziomów dopuszczalnych substancji pochodzących ze spalania paliw w transporcie. Na ograniczenie skali przewidywanej zmiany wpłynie przewaga samochodów osobowych, w tym z coraz popularniejszymi silnikami hybrydowymi oraz elektrycznymi oraz brak dużych samochodów ciężarowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia w fazie jego eksploatacji. Ogólny zasięg oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska w fazie eksploatacji będzie obejmował tylko teren przedsięwzięcia. Nie będzie zatem występowało skumulowane oddziaływanie na środowisko w zakresie innym niż opisane powyżej.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi;

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 oraz 4580/49 w Tychach, obręb 0001. Działki położone są w województwie śląskim, w zachodniej części Miasta Tychy. Powierzchnia działek wynosi około 3,1025 ha. W otoczeniu działek inwestycyjnych znajdują się tereny zielone oraz tereny z zabudową mieszkaniową. Za północno zachodnią granicą działek inwestycyjnych przebiega droga wewnętrzna (dz. nr 2101/17) – ul. Księdza Prałata Eugeniusza Świerzego. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest bezpośrednio za zachodnią i wschodnią granicą działek inwestycyjnych. Zabudowa ta objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy. Na terenie działki inwestycyjnej nr 1618/44 zlokalizowany jest pusty staw (suchy zbiornik wodny). W ramach planowanego przedsięwzięcia zaplanowano zasypanie pustego zbiornika i zagospodarowanie terenu infrastrukturą drogową i komunikacyjną. Ponadto na terenie działek nr 1814/44 i 2678/44 zlokalizowane są budynki przeznaczone do rozbiórki. Na terenie działki nr 1814/44 zaplanowano rozbiórkę budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego, budynku składowego i gospodarczego dla rolnictwa z wychodkiem. Budynek mieszkalny jest budynkiem dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym i podpiwniczeniem. Budynek gospodarczy jest budynkiem jednokondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia. Na terenie działki nr 2678/44 zaplanowano rozbiórkę budynków handlowo-usługowych oraz stróżówki. Budynek handlowo-usługowy jest budynkiem jednokondygnacyjnym podzielonym na 3 segmenty o powierzchniach użytkowych wynoszących około: 116,05 m², 67,25 m² i 152,05 m². Wyburzenia wszystkich powyższych budynków będą prowadzone metodą „potokową” – etapami, od góry do dołu. Realizacja inwestycji będzie wiązała się z koniecznością wycinki drzew. Inwestor planuje nowe nasadzenia na terenach działek inwestycyjnych. Planowane zamierzenie w żaden sposób nie przyczyni się do zniszczenia bądź dewastacji siedlisk przyrodniczych, czy też stworzenia zagrożeń dla gatunków chronionych. Na terenie działki nr 4580/49 zinwentaryzowano w sumie 42 drzewa oraz 1 krzew o łącznej powierzchni pokrycia 60,5 m². Na terenie działek nr 879/44, 1618/44, 1814/44, 2097/44, 2098/44, 2680/44, 3826/44, 3827/44 zinwentaryzowano w sumie 99 drzew oraz 2 krzewy o łącznej powierzchni pokrycia 88 m².

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie się wiązać z okresowym wzrostem uciążliwości hałasowych, emisją substancji do powietrza, czy powstawaniem ścieków. Plac budowy będzie ogrodzony i ograniczony do niezbędnego minimum. Zaplecze socjalne będzie obejmować: kontenerowe biura budowy (wykonawca, nadzór), kontenery magazynowe, przenośne toalety. Woda na cele socjalno-bytowe zostanie dostarczona pracownikom przez firmę zewnętrzną, która odpowiedzialna będzie za realizację prac budowlanych. Składowanie materiałów wykorzystywanych do budowy będzie się odbywało w sposób uporządkowany w wyznaczonych miejscach zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego oraz przed niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi. W trakcie prac budowlano-montażowych przewiduje się wykorzystanie koparek, spycharek, koparko-ładowarek, samochodów ciężarowych, dźwigów samochodowych oraz niezbędnych elektronarzędzi. Nie przewiduje się tankowania maszyn na placu budowy, a zaplecze budowy (plac budowy) zostanie wyposażone w konieczne sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. Zaplecze budowy będzie wyposażone w odpowiednie pojemniki, worki (big-bagi)

i kontenery przewidziane do magazynowania powstających odpadów. Wytwarzane odpady będą magazynowane selektywnie i w uporządkowany sposób w zamykanych szczelnych pojemnikach, a miejsca magazynowania odpadów będą zabezpieczone przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, dostępem osób trzecich oraz ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. Wykonawcy prac budowlano-montażowych będący wytwórcami odpadów, jakie powstaną w związku z realizacją inwestycji będą odpowiedzialni za ich zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Wszystkie odpady przekazywane będą na podstawie kart przekazania odpadów (KPO) odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenia w zakresie gospodarowania poszczególnymi odpadami (posiadającymi wpis do bazy danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami - BDO). Przewiduje się również ustawienie w obrębie zaplecza budowy pojemników na odpady komunalne, które wytwarzane będą przez pracowników budowlanych. Odbiór odpadów komunalnych będzie się odbywał przez podmiot wpisany do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych na terenie Miasta Tychy. Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety typu TOI-TOI. W trakcie prac budowlano-montażowych prowadzona będzie właściwa eksploatacja sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie przedsięwzięcia w trakcie realizacji będzie emisja ze zużycia paliw w środkach transportu, głównie przez samochody ciężarowe zapewniające dostawę materiałów budowlanych i maszyny budowlane napędzane olejem napędowym, a także emisja spalin samochodów osobowych i pracowników zatrudnionych przy budowie domu. Będzie to emisja niezorganizowana.

W fazie realizacji należy liczyć się z występowaniem następujących negatywnych oddziaływań:

- zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych, zawartych w spalinach maszyn i pojazdów pracujących na budowie,
- zwiększona ilość pyłów, związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów sypkich oraz intensywniejszym ruchem pojazdów po terenie budowy.

Na etapie budowy mogą wystąpić pewne uciążliwości, jednak będą one krótkotrwałe i ustąpią niezwłocznie po zakończeniu prac. Związane będą z emisją gazów spalinowych, cząstkami kurzu i pyłu oraz hałasu powstającego w wyniku pracy maszyn, urządzeń oraz sprzętu budowlanego. Dla zminimalizowania tego wpływu wykonawcy będą użytkowali sprzęt zgodnie z wymogami BHP oraz wykonywali prace emitujące najwięcej hałasu w porze dziennej. Oddziaływanie przedsięwzięcia związane z eksploatacją inwestycji będzie miało charakter lokalny i zamykać się będzie w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny. Nie przewiduje się budowy takich powierzchni utwardzonych, które mogłyby powodować zanieczyszczenie wód opadowych. Wody opadowe z dachów budynków oraz utwardzeń powierzchni będą odprowadzane do podziemnych szczelnych zbiorników retencyjnych.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu;

W myśl przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, który prowadzi do powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska albo powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Zakwalifikowanie zakładu do zakładów o dużym (ZDR) lub zwiększonym (ZZR) ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej następuje w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku zalicza się zakład, w którym występują substancje niebezpieczne w ilości równej lub większej niż określona w załączniku do rozporządzenia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie z uwagi na brak wykorzystywania substancji niebezpiecznych w ilościach wskazanych w powyższym rozporządzeniu na etapie eksploatacji inwestycji, nie będzie kwalifikowało się jako ZDR lub ZZR. Katastrofą naturalną określa się zdarzenie związane z działaniem sił natury, w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur,

osuwiska ziemi, pożary, susze, powódzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników, chorób roślin lub zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi, albo też działanie innego żywiołu. Przy intensywnych opadach śniegu wszystkie drogi dojazdowe, place manewrowe oraz naziemne miejsca parkingowe będą odśnieżane. Jak wykazano teren planowanego przedsięwzięcia nie leży w obszarze zagrożenia powodzią, więc nie występuje ryzyko zalania obiektów związanych z przedsięwzięciem. Wszelkie powyższe opisy odnoszą się do krótkotrwałych i ekstremalnych zjawisk pogodowych. W przypadku ww. zdarzeń o znamionach klęski żywiołowej zgodnie z przepisami prawnymi na danym terenie będą działać sztaby zarządzania antykrzysowego, które będą podejmować odpowiednie działania oraz decydować o ewentualnych czasowych przerwach w funkcjonowaniu inwestycji. W tym zakresie mieszkańcy będą współpracowali z odpowiednimi służbami (straż, policja, wojsko) i będą dostosowywali się do poleceń wydawanych przez odpowiednie służby. Zgodnie z treścią art. 73 ustawy – Prawo budowlane, katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. W celu uniknięcia, bądź zminimalizowania możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej, ewentualnej katastrofy naturalnej, budowa będzie prowadzona przez wykwalifikowanych pracowników oraz kierownictwa nadzorującego prace, a także przy użyciu certyfikowanych urządzeń i sprawnego technicznie sprzętu, maszyn i pojazdów przechodzących regularne przeglądy techniczne.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach, gdy planuje się ich powstawanie;

W związku z wykonywanymi pracami na terenie budowy powstać mogą następujące typy odpadów:

- gleba i grunt z wykopów,
- zużyte oleje z konserwacji maszyn budowlanych,
- zużyte środki i ubrania ochronne,
- różnego typu opakowania, w tym zawierające pozostałości olejów lub innych substancji niebezpiecznych.

Gleba i grunt z wykopów kwalifikująca się zgodnie z art. 2 ustawy o odpadach jako niezanieczyszczona gleba i inne materiały występujące w stanie naturalnym, wydobyte w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym, na terenie, na którym został wydobyty, nie stanowi odpadu. Zagospodarowanie odpadów, o ile umowa z wykonawcą nie będzie przewidywać inaczej, będzie należało do wykonawcy prac budowlano-montażowych. Bezpośrednie powstawanie odpadów będzie towarzyszyło pracom budowlanym i w tym czasie będzie krótkookresowe, uzależnione od rodzaju prowadzonych prac. Prowadzenie prawidłowej, zgodnej z obowiązującymi wymogami prawa, gospodarki odpadami, nie spowoduje negatywnych oddziaływań bezpośrednich, pośrednich czy też wtórnych, w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska na terenie i w otoczeniu inwestycji, jednak samo generowanie odpadów jest formą oddziaływania bezpośredniego o charakterze długoterminowym. Na etapie realizacji przedsięwzięcia, działalność wykonawcy może być związana z wytworzeniem odpadów, które zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 poz. 10) klasyfikują się głównie do grup 15, 17 i 20. Ilości odpadów są na tym etapie trudne do oszacowania. Odpady będą przechowywane do momentu ich odbioru i zagospodarowania w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub workach typu big-bag w sposób selektywny, ustawionych w wyznaczonych miejscach na zapleczu budowy, odpady te będą zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych, ale także przed ryzykiem ich niekontrolowanego rozprzestrzeniania się, jak również przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi. Uwzględniono odpady mogące powstać również w przypadku prac rozbiórkowych, których realizacja może bezpośrednio poprzedzić etap realizacji inwestycji – prace rozbiórkowe objęte będą innym postępowaniem i same w sobie nie podlegają konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ale w przypadku ich wystąpienia przed etapem realizacji niniejszego przedsięwzięcia, będą w zakresie oddziaływania z tytułu powstania odpadów (głównie w tym komponencie środowiskowym) kumulować się z pracami realizacyjnymi. Niemniej jednak miejsce magazynowania odpadów z rozbiórek obiektów zostanie wyznaczone w sposób przewidujący rodzaj i szacunkowe ilości tych odpadów, odpady z uwagi na ich charakter (odpady budowlane) mogą być magazynowane w kontenerach lub luzem, ale czas ich magazynowania zostanie ograniczony do minimum, tj. do zapelnienia kontenera, czy też wykorzystania przeznaczonej przestrzeni w przypadku magazynowania luzem, a następnie odpady

te zostaną odebrane przez podmiot posiadający stosowne zezwolenia na gospodarowanie odpadami. Odpady zostaną przekazane do dalszego zagospodarowania.

W ramach eksploatacji parkingów zlokalizowanych w obrębie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie będą wytwarzane odpady. Jedyne odpady jakie mogą potencjalnie powstać na etapie eksploatacji parkingów to odpad o kodzie 20 03 03 – odpady z czyszczenia ulic i placów. Jego ilość na tym etapie jest trudna do oszacowania, aczkolwiek ilość ta przewidywana jest na ok. 1,5 Mg z uwagi na fakt, iż zabrudzone powierzchnie parkingów podziemnych będą podlegały okresowemu myciu, jedynie odpady w postaci masy roślinnej (liście drzew, krzewów itp.) mogą dotyczyć parkingów naziemnych.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji;

Przewidywany zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia obejmuje działki bezpośrednio sąsiadujące z terenem działek inwestycyjnych. Na etapie realizacji prac, oddziaływanie inwestycji na zdrowie ludzi będzie niewielkie i ograniczone do pracowników budowlanych realizujących budowę obiektów.

2. usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek;

Planowane przedsięwzięcie nie stanowi zagrożenia dla krajobrazu oraz obszarów wodno – błotnych chronionych postanowieniami Konwencji Ramsarskiej oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łąkowych oraz ujść rzek;

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie – przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami wybrzeży i środowiska morskiego;

c) obszary górskie lub leśne – przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami góorskimi oraz leśnymi.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane poza strefami ochrony ujęć wód i obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody;

Inwestycja jest planowana na terenie mało wrażliwym przyrodniczo, oddalonych od terenów i obiektów chronionych. Projektowana inwestycja nie znajduje się w pobliżu parków narodowych, rezerwatów, parków krajobrazowych, pomników przyrody ani obszaru Natura 2000. Inwestycja nie stanowi zagrożenia dla ciągłości korytarzy ekologicznych. Ze względu na charakter inwestycji, jej położenie oraz planowane do zastosowania rozwiązania ochronne można stwierdzić, że jej realizacja nie stanowi zagrożenia dla żadnych form ochrony przyrody. Ze względu na brak bezpośredniego oddziaływania na tereny chronione kompensacja przyrodnicza nie jest wymagana. Inwestycja nie oddziałuje także na obszary Natura 2000. Dotyczy to zarówno etapu realizacji, eksploatacji i likwidacji. W zasięgu inwestycji brak korytarzy ekologicznych.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone, takich jak obszary industrialne z rozwijającym się przemysłem ciężkim, powodujące znaczny wzrost emisji gazów, pyłów czy metali ciężkich oraz obszary o przekroczonych standardach jakości wód podziemnych i powierzchniowych.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne

Podstawą prawną ochrony zabytków w Polsce jest Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U z 2024 poz. 1292), która reguluje zasady ochrony i opieki nad zabytkami, definiuje pojęcie zabytku, określa: formy ochrony, kompetencje organów ochrony zabytków (w tym administracji rządowej i samorządowej), formy finansowania opieki nad zabytkami, ich ewidencjonowania etc. Ustawa ta wprowadziła określone pojęcia ochrony i opieki nad zabytkami.

Z danych przedstawionych na stronie mapy.zabytek.gov.pl/nid/ wynika, iż planowana inwestycja nie koliduje z obiektami zabytkowymi.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu o cechach zabytkowych wymagane jest wstrzymanie prowadzonych prac, zabezpieczenie zarówno przedmiotu jak i miejsca jego znalezienia, a następnie niezwłoczne zawiadomienie o odkryciu Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a gdy nie jest to możliwe właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - (tekst jedn. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1292).

h) gęstość zaludnienia - średnia gęstość zaludnienia dla Miasta Tychy wynosi 1514 osób/ km²;

i) obszary przylegające do jezior – przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem przybrzeżnym jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej – przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza uzdrowiskami i obszarami ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły teren inwestycji znajduje się w regionie wodnym Małej Wisły.

W związku z inwestycją nie planuje się ingerencji w wody powierzchniowe.

Działki inwestycyjne, na których planowane jest przedsięwzięcie znajdują się w obrębie regionu wodnego Małej Wisły w dorzeczu Wisły:

- JCWP o kodzie RW200010211851 (nazwa jednolitej części wód powierzchniowych: Gostynia od źródeł do Starej Gostyni wraz ze Starą Gostynią)

- JCWPd o kodzie PLGW2000145 (nazwa jednolitej części wód podziemnych: 145).

Według Planu gospodarowania wodami (IIaPGW) na obszarze dorzecza Wisły ogłoszonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. 2023 poz. 300) stan wód JCWP o kodzie RW200010211851 (Gostynia od źródeł do Starej Gostyni wraz ze Starą Gostynią) został określony jako zły, posiadający słaby potencjał ekologiczny i stan chemiczny poniżej dobrego. Wskazana JCWP jest monitorowana i zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Rodzajami presji występującej w zlewni są:

- presja troficzna – odpływ miejski (wody opadowe) oraz nawożenie i depozycja,
- presja zasilająca – ścieki przemysłowe i komunalne,
- presja hydromorfologiczna – prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) – rzeki główne, obiekty mostowe – rzeki pozostałe, górnictwo – rzeki pozostałe.

Obowiązujące cele środowiskowe dla JCWP RW200010211851 to:

- potencjał ekologiczny – dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, - stan chemiczny – dla złagodzonych wskaźników [nikiel(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.

Wskazana JCWP określona została jako SZCW, czyli silnie zmieniona część wód.

Dla wskazanej JCWP został określony termin osiągnięcia celu środowiskowego do 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, azot amonowy, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; . Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępowania jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Według Planu gospodarowania wodami (IIaPGW) stan rozpatrywanej JCWPd o kodzie RW2000145 został określony jako słaby – stan chemiczny został określony jako słaby, natomiast stan ilościowy jako dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla rozpatrywanej JCWPd jest zagrożona ilościowo i chemicznie. Wyznaczone cele środowiskowe to: dobry stan chemiczny z wyłączeniem przekroczeń wartości progowej dobrego stanu w przypadku wskaźników: Fe, Mn, dobry stan ilościowy.

Omawiane przedsięwzięcie nie wpłynie w żaden sposób na możliwość nieosiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód zgodnie z obowiązującym zaktualizowanym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (region wodny Małej Wisły).

Przy ustalaniu celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych brano pod uwagę aktualny stan JCWP w związku z wymaganym zgodnie z RDW warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniano także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego.

Dla jednolitych części wód podziemnych (art. 4 RDW) należy:

- zapobiegać dopływowi lub ograniczać dopływ zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobiegać pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych,
- zapewnić równowagę pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożyć działania niezbędne dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego wskutek działalności człowieka.

Zgodnie z danymi PGW, istnieje zagrożenie nieosiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych, dla podziemnych nie ma takiego zagrożenia. Odnośnie stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych w Tychach, określany jest on jest odpowiednio jako słaby i dobry. Celem środowiskowym będzie zatem utrzymanie dobrego stanu ilościowego i poprawa chemicznego. Biorąc pod uwagę realizację dotychczasowej gospodarki wodno-ściekowej na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia, można założyć, że działalność nie wpłynie na pogorszenie stanu i zasobu wód podziemnych oraz powierzchniowych w jego rejonie. Planowana inwestycja nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 57, art. 58 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn.zm.)

3. rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;

Biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia oddziaływanie to nie wpłynie znacząco na poszczególne komponenty środowiska oraz ludzi i zamknie się w granicach inwestycji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji, jej oddalenie od granic państwa oraz zasięg pośrednich i bezpośrednich oddziaływań stwierdza się, że nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko z analizowanej inwestycji.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania;

Biorąc pod uwagę rodzaj planowanej inwestycji oddziaływanie to będzie miało zasięg lokalny i nie wpłynie znacząco na poszczególne komponenty środowiska.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

Zastosowanie rozwiązań ochrony środowiska mających na celu wyeliminowanie lub ograniczenie wpływu przedsięwzięcia na jakość środowiska pozwoli ograniczyć negatywne oddziaływanie fazy realizacji przedsięwzięcia na otoczenie. Oddziaływanie to będzie miało charakter lokalny.

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą minimalizowały negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska

i zdrowie ludzi. Projektowane obiekty parkingowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie wpłyną negatywnie na stan środowiska zarówno w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, klimatu akustycznego jak również zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Przewiduje się, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska na terenie oraz poza granicami terenu działek. Inwestycja będzie spełniała wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi krótkotrwale, bezpośrednie i pośrednie oddziaływanie na środowisko, którego wielkość będzie zależała przede wszystkim od organizacji i natężenia prac budowlano-montażowych. Oddziaływanie będzie zmienne w ciągu doby i będzie występować w czasie prowadzenia prac, a emisja i jej skutki ustąpią całkowicie po zakończeniu prac.

W celu zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przewiduje się:

- ograniczenie do niezbędnego minimum placu budowy,
- wyposażenie placu budowy w odpowiednie pojemniki, worki (big-bagi) i kontenery przewidziane do magazynowania powstających odpadów,
- wyposażenie placu budowy w odpowiednie sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- składowanie materiałów wykorzystywanych do budowy w sposób uporządkowany w wyznaczonych miejscach zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- właściwą eksploatacją sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną,
- wykorzystanie maszyn i urządzeń spełniających wymagania rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi:

- oddziaływanie bezpośrednie wynikające z:
 - a. emisji substancji do powietrza związanej ze spalaniem paliw w środkach transportu,
 - b. emisji hałasu związanej przede wszystkim z przejazdem pojazdów osobowych,
- oddziaływanie pośrednie wynikające z:
 - a. wytworzenia odpadów,
 - b. wytworzenia ścieków socjalno-bytowych (ścieki z mycia zabrudzonych posadzek parkingów podziemnych), wód opadowych i roztopowych.

Oddziaływanie to będzie miało charakter stały, długookresowy i trwały w czasie funkcjonowania przedsięwzięcia, przy czym prawdopodobieństwo wystąpienia negatywnych skutków, zarówno dla środowiska jak i zdrowia ludzi przy zastosowaniu planowanych działań mających na celu unikanie, zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko jest niewielkie. Przeprowadzona i opisana w KIP analiza wpływu znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko wykazała, że przy zastosowaniu projektowanych rozwiązań nie nastąpi pogorszenie stanu jakości środowiska w skali powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska. Odpowiednio dobrane i zaprojektowane urządzenia z uwzględnieniem ochrony akustycznej najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

W celu ograniczenia oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji przewiduje się:

- zastosowanie odpowiednich materiałów o dobrych (wysokich) współczynnikach izolacyjności akustycznej – szczególnie w zakresie stolarki okiennieo-drzwiowej oraz izolacji akustycznej pomiędzy pomieszczeniami garaży podziemnych, a parterem budynków,
- bieżące naprawy lub zgłaszanie wszelkich usterek odpowiednim firmom,
- prowadzenie selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Tychy,
- odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Oddziaływanie planowanej inwestycji mieści się w obszarze działek nr 2680/44, 2678/44, 3826/44, 2098/44, 2097/44, 1814/44, 1618/44, 1812/44 oraz 4580/499 w Tychach, obręb 0001. Działki położone są w województwie śląskim, w zachodniej części Miasta Tychy. Powierzchnia działek

wynosi około 3,1025 ha. Realizacja inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Rozwiązania techniczne, usytuowanie obiektu oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Projektowana inwestycja nie wpłynie ujemnie na środowisko, a zakres oddziaływania mieści się w granicach działek, nie powoduje braku możliwości ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

Nie przewiduje się oddziaływania przedsięwzięcia poza teren inwestycji. Brak istnienia bądź projektowania innych przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, które zlokalizowane są lub będą w przewidywanym zasięgu oddziaływania planowanej inwestycji i których oddziaływanie może kumulować się z przedmiotowym. Ogólny zasięg oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska w fazie eksploatacji będzie obejmował tylko teren przedsięwzięcia. Nie będzie zatem występowało skumulowane oddziaływanie na środowisko.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania;

W związku z charakterem planowanego przedsięwzięcia na obecnym etapie prognozuje się zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko jedynie w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych i gleby. W pozostałych istotnych zakresach – powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny – nie prognozuje się wystąpienia znaczących oddziaływań, powodujących konieczność stosowania technicznych rozwiązań chroniących środowisko.

W celu zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przewiduje się:

- ograniczenie do niezbędnego minimum placu budowy,
- wyposażenie placu budowy w odpowiednie pojemniki, worki (big-bagi) i kontenery przewidziane do magazynowania powstających odpadów,
- wyposażenie placu budowy w odpowiednie sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- składowanie materiałów wykorzystywanych do budowy w sposób uporządkowany w wyznaczonych miejscach zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- właściwą eksploatacją sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną,
- wykorzystanie maszyn i urządzeń spełniających wymagania rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi:

- oddziaływanie bezpośrednie wynikające z:

- a. emisji substancji do powietrza związanej ze spalaniem paliw w środkach transportu,
- b. emisji hałasu związanej przede wszystkim z przejazdem pojazdów osobowych,

- oddziaływanie pośrednie wynikające z:

- a. wytworzenia odpadów,
- b. wytworzenia ścieków socjalno-bytowych (ścieki z mycia zabrudzonych posadzek parkingów podziemnych), wód opadowych i roztopowych.

Oddziaływanie to będzie miało charakter stały, długookresowy i trwały w czasie funkcjonowania przedsięwzięcia, przy czym prawdopodobieństwo wystąpienia negatywnych skutków, zarówno dla środowiska jak i zdrowia ludzi przy zastosowaniu planowanych działań mających na celu unikanie, zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko jest niewielkie. Przeprowadzona

i opisana w KIP analiza wpływu znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko wykazała, że przy zastosowaniu projektowanych rozwiązań nie nastąpi pogorszenie stanu jakości środowiska w skali powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska. Odpowiednio dobrane i zaprojektowane urządzenia z uwzględnieniem ochrony akustycznej

najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

W celu ograniczenia oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji przewiduje się:

- zastosowanie odpowiednich materiałów o dobrych (wysokich) współczynnikach izolacyjności akustycznej – szczególnie w zakresie stolarki okiennej-drzwiowej oraz izolacji akustycznej pomiędzy pomieszczeniami garaży podziemnych, a parterem budynków,
- bieżące naprawy lub zgłaszanie wszelkich usterek odpowiednim firmom,
- prowadzenie selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Tychy,
- odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.

Nie przewiduje się zastosowania żadnych dodatkowych rozwiązań chroniących środowisko. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, obwieszczeniem z dnia 25 czerwca 2026 roku, Strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego, o prawie wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów, a także o możliwości zgłaszania uwag i żądań.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski uwagi lub żądania Stron postępowania.

Po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z wymaganymi dokumentami pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ustalono, że w przedmiotowym przypadku nie zachodzą szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe oraz kierując się danymi charakteryzującymi przedsięwzięcie i postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz opinią Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach, uznano że projektowana inwestycja nie spowoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, dlatego orzeczono jak w sentencji.

Niniejszą decyzję wydaje się dla:

JBS Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice

Pouczenie

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Burmistrza Mikołowa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stronom służy również prawo do zrzeczenia się odwołania co skutkuje tym, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji lub zgłoszeń wymienionych w art. 72 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniosek powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stała się ostateczna.

Na podstawie załącznika część I pkt 45 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) pobrano opłatę skarbową za wydanie niniejszej decyzji w kwocie 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych).

Zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Mikołowa podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy.

Informacja o wydanej decyzji zostanie umieszczona w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach prowadzonym przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Mikołowa, ul. św. Wojciecha 14, pok. nr 1, 43-190 Mikołów, a także podana do publicznej wiadomości przez umieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy.

Zgodnie z art. 86a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Mikołowa przekaze ostateczną niniejszą decyzję wraz z kopią załączników organowi ochrony środowiska, o którym mowa w art. 378 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo Ochrony Środowiska.

Załączniki:

- **Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia** zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

z up. Burmistrza
Zastępca Burmistrza
**MATEUSZ
WITOLD
HANDEL**
Elektronicznie
podpisany przez
MATEUSZ WITOLD
HANDEL
Data: 2026.07.15
13:05:59 +02'00'

Otrzymują:

2. BGO – aa.,

Do wiadomości:

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny ul. Budowlanych 131, 43-100 Tychy,

4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach, ul. Plac Grunwaldzki 8-10,
40-127 Katowice,

5. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach ul. Pl. Grunwaldzki
8-10, 40-127 Katowice.

6. Prezydent Miasta Tychy Al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy